Im Wandel der Zeit

Geschäftsbericht 2014

sparen · bauen · wohnen
SBK
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896

Spar- und Bauverein Konstanz eG

Gründung:
1. August 1896

Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registergericht:
Amtsgericht Freiburg, GnR 380024

Mitgliedschaften:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart

DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf

Adresse und Kontakt:
Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstraße 29
78462 Konstanz
Telefon: 07531 / 89 40-0
E-Mail: info@sbkeg.de
www.sbkeg.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 8:00 – 12:30 Uhr
Montag, Dienstag, Donnerstag 13:00 – 15:30 Uhr
Mittwoch 8:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Titelbild:
Münsteruhr Konstanz

Inhaltsverzeichnis

Im Wandel der Zeit 4

Auf einen Blick 6

Organe der Genossenschaft 10

Lagebericht 11

- Gesamtwirtschaftliche Lage 11
- Tätigkeit unseres Unternehmens 15
- Neubauvorhaben/Großsanierung/Bestandserwerb 16
- Modernisierung/Sanierung/Instandhaltung 21
- Beteiligungen 27
- Spareinrichtung 31
- Vermögens- und Finanzlage 32
- Ertragslage 34
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 35
- Nachtragsbericht 37
- Chancen- und Risikenbericht 37
- Prognosebericht 40

Bericht des Aufsichtsrats 42

Jahresabschluss 44

- Bilanz 44
- Gewinn- und Verlustrechnung 46
- Anhang 47

Gewinnverwendungsvorschlag 56

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 58

„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“ Sowohl für unsere wunderschöne Heimatstadt als auch für unsere Genossenschaft ist dieses Motto aktueller denn je.

So haben wir im Jahr 2014 die in den vergangenen drei Jahren stattgefundene Neuorientierung unserer Genossenschaft planmäßig fortgesetzt. Was in den Jahren zuvor begann, wurde auch im vergangenen Jahr systematisch ausgebaut und weiter optimiert.

2014 war für unsere Genossenschaft wieder ein äußerst erfolgreiches Jahr. Vom Erwerb weiterer Objekte für unsere Genossenschaft über ein ehrgeiziges Investitionsprogramm in Höhe von über EUR 8,6 Mio., den erfolgreichen Abschluss unserer Bauträgermaßnahmen sowie die Projektierung und Erarbeitung weiterer Neubauten bis hin zum Ausbau unseres neuen Dienstleistungsangebots rund um Wohnen und Wohneigentum. Wir haben das Jahr zudem genutzt, unsere internen Abläufe und Strukturen konsequent an der neuen Größe, den aktuell anstehenden Aufgaben und den für die Zukunft zu erwartenden neuen Anforderungen auszurichten.

So konnten wir sämtliche gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Vorgaben aufgrund unserer Banktätigkeit, durch ein umfangreiches, transparentes Kontrollsystem erfüllen. Heute präsentiert sich die Genossenschaft als ein kompetentes, aktives Team, das unseren Mitgliedern auch künftig zeitgemäßes Wohnen zu Preisen ermöglicht, die sich erheblich unter dem in Konstanz üblichen Mietniveau bewegen.

Im Wandel der Zeit

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG im Verbund mit den Tochtergesellschaften

	SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	Baugesell-schaft SBK GmbH	Gesamt
Eigenkapital	22,4	*4,2	*4,3	30,9
Bilanzsumme	93,3	*14,0	*19,3	126,6
Anlagevermögen	87,1	9,3	11,6	108
Grundstück-Umlaufvermögen	–	1,0	6,9	7,9
Flüssige Mittel	3,8	3,4	0,3	7,5
Verbindlichkeiten	69,9	9,5	14,9	94,3
Umsatzerlös	10,2	6,4	1,3	17,9
EBITDA	4,2	*0,9	*0,6	5,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,9	**0,6	**0,2	1,7
Alle Finanzkennzahlen in Mio. €				
Vermietete eigene Wohnungen	1.442	31	114	1.587
Wohnfläche in m^2	105.249	3.001	8.667	116.917
Gewerbeeinheiten	15	3	14	32
Gewerbeflächen in m^2	2.280	1.070	2.562	5.912
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe	–	9	232	241

* Planzahl
** Planzahl vor Steuer vom Einkommen und Ertrag

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG

	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzkennzahlen in Mio. €					
Bilanzsumme	93,2	89,7	74,7	64,8	64,4
Eigenkapital	22,4	21,1	19,9	19,2	18,7
Anlagevermögen	87,1	81,3	69,3	58,4	57,9
Spareinlage	40,0	35,1	27,9	25,4	24,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20,6	22,4	16,3	14,8	16,9
Erfolgskennzahlen in Mio. €					
Umsatzerlöse	10,2	9,1	8,7	8,4	8,2
Personalaufwendungen	1,2	1,0	0,9	0,9	0,9
Abschreibungen	1,8	1,6	1,4	1,3	1,5
Instandhaltungen	2,5	2,6	2,4	2,3	1,9
Zinsaufwendungen	1,6	1,6	1,4	1,3	1,4
Eigenkapitalquoten in %	24,0	23,6	26,7	29,6	29
Cashflow in T€	2.722	2.433	1.742	1.659	1.887
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	7.596	7.151	6.778	6.452	6.212
Gezeichnete Anteile	21.540	19.715	18.109	16.162	15.079
Geschäftsguthaben in T€	6.570	6.037	5.530	4.983	4.640

Anwohner, Stadtverwaltung und Architekten entwickelten in einem Werkstattverfahren die Pläne für die Neubauten in der Austraße. Der erste Bauabschnitt Nord (Bild oben rechts) umfasste drei Häuser mit 24 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Sie ersetzten zwei alte Häuser mit acht Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Die Häuser wurden im Sommer 2012 fertiggestellt. Im zweiten Bauabschnitt entstanden 2013 im südlichen Teil weitere 14 Familienwohnungen (Bild unten links) und ein „Quartierszentrum“ (Bild unten rechts) mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung. Einen Blick in die 1960iger-Jahre zeigt das Bild oben links.

Im Wandel der Zeit

Vorstand

Josef Joachim Reckziegel, Vorstand

Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender

(v. l.)

Aufsichtsrat

Claus-Dieter Hirt, Dipl.-Verw.-Wirt (FH), Aufsichtsratsvorsitzender

Karlheinz Alter, Finanzbeamter

Erich Martin, Verlagskaufmann

Marion Vogel, Lektorin

Sabine Geistler, Rechtsanwältin

Peter Sautter, Dipl.-Ing. (FH)

Klaus Ruschmann, Gesamtschullehrer, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Marc-Peter Schambach, Dipl.-Physiker, Informatiker

(v. l.)

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

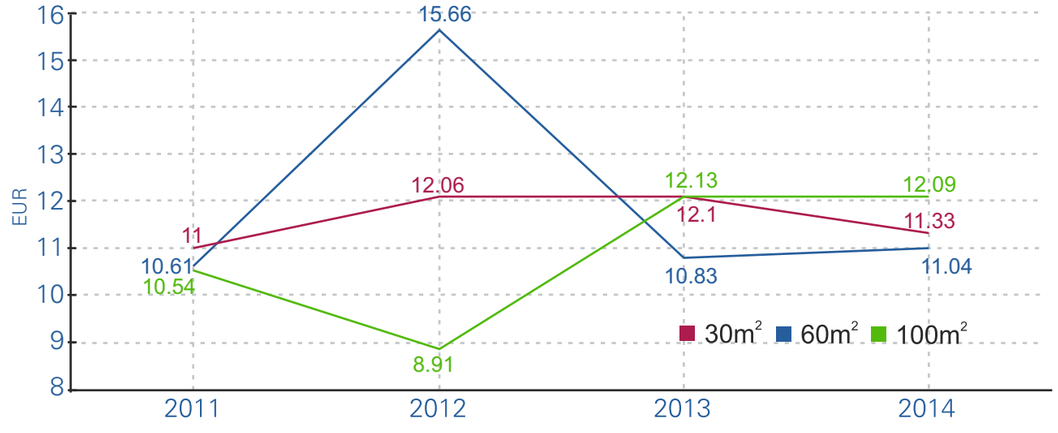
Gesamtwirtschaftliche Lage

Trotz eines schwungvoll gestarteten 1. und 2. Quartals ließ die konjunkturelle Dynamik in den dann folgenden Quartalen deutlich nach. Anhand der auf Dezember 2014 basierenden Hochrechnungen wird für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. 2015 wird von der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) für Deutschland ein reales BIP-(Bruttoinlandsprodukt-)Wachstum von 1,1 % prognostiziert, während für Baden-Württemberg von einem Wachstum von 1,25 % ausgegangen wird.

Entgegen dieser wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen weiter zurück. Trotz der teilweise massiven währungspolitischen Maßnahmen der EZB hat sich der Anstieg der Verbraucherpreise 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg um 0,9 % gerechnet.

Neben den, wie schon in den Vorjahren, zu beobachtenden erheblichen Preisrückgängen auf dem Elektroniksektor haben vor allem für das vergangene Jahr die Rückgänge der Preise der Mineralölprodukte und Nahrungsmittel dazu beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der 2. Jahreshälfte merklich gefallen. Dank dieser niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit vielen Jahren und legten, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, von Juli bis September 2014 gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 1,8 % zu. Die

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen



Grafik mit freundlicher Genehmigung der PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH, Planegg

Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heizung und Strom) erhöhten sich im Jahr 2014 durchschnittlich um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, ungeachtet dessen, dass die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum durchschnittlich um 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist um 1 % oder rund 408.000 Personen im Jahr 2014 angestiegen. Somit waren im 4. Quartal 2014 erstmalig über 43 Mio. Personen beschäftigt. Trotz eines 1%igen Beschäftigungsaufbaus auf Bundesebene sank die Arbeitslosenquote im November in Deutschland nur leicht auf 6,3 %. Hier schnitt Baden-Württemberg mit einer Arbeitslosenquote von rund 3,8 % erheblich besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist, beruhend auf Wanderungsgewinnen von über 71.000 Personen – vor allem aus EU-Staaten –, trotz eines dieser Entwicklung entgegenstehenden Geburtendefizits von 10.400 Personen in 2013 um über 62.000 Personen angestiegen. Für 2014 liegen noch keine Zahlen vor.

Zu Beginn des Jahres 2014 lebten somit rund 10,6 Mio. Menschen in Baden-Württemberg. Für das Jahr 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen. Neben dem Bevölkerungsanstieg ist für Wohnungsanfragen aber auch die Zahl der Haushalte ausschlaggebend. Im Jahr 2007 wurde erstmals auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte festgestellt, dass sich die Zahl der privaten Haushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio., auf voraussichtlich knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist der bekannte Trend zu kleineren Haushalten. Des Weiteren wird durch die sinkende Alterssterblichkeit auch in den kommenden Jahren verstärkt mit mehr 1- und 2-Personen-Haushalten – dies aber mit weitersteigenden qm-Anforderungen – zu rechnen sein.

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien blieb auch in 2014 ungebrochen stark. Dies gilt sowohl für private Käufer, die entweder für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage in Wohnungen investieren wollen, als auch für institutionelle Anleger, die wiederum verstärkt in große Wohnungsportfolios investierten. Allein im 1. Quartal 2014 sind nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung insgesamt fast 240.000 Wohneinheiten in großen Portfolios mit jeweils mindestens 800 Wohneinheiten veräußert worden. Zwar stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 der baugewerbliche Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,2 % an, es blieben dabei jedoch die Baugenehmigungen (gemessen in m³ umbautem Raum) um 3,7 % unter ihren Vorjahreswerten zurück.

„5.300 Wohnungen sollen gemäß dem Handlungsprogramm Wohnen, dem wir auch beigetreten sind, bis 2030 in Konstanz neu entstehen.“

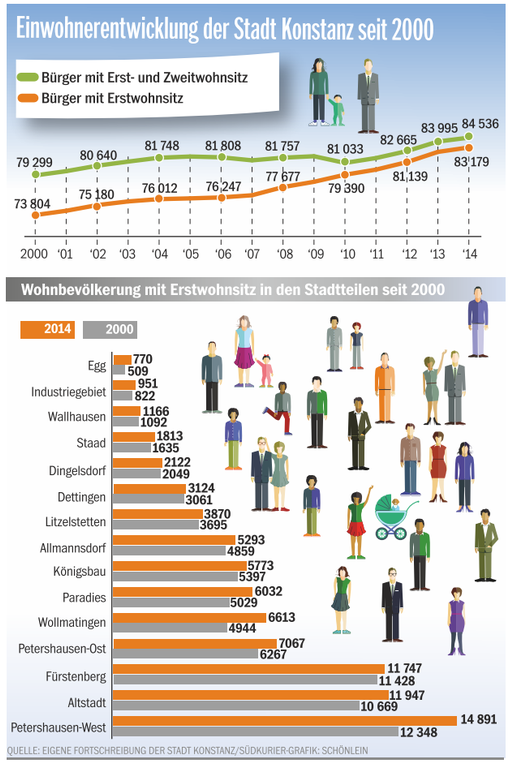
Aufgrund dieses groben Gesamtrahmens lassen sich sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene die Anforderungen an den zukünftigen Wohnungsbedarf ablesen. Unabdingbar ist es aber für uns, eine kleinräumigere Betrachtung unter Berücksichtigung unserer erheblichen regionalen Unterschiede permanent vorzunehmen.

Sowohl in den USA und in Japan als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres 2014 auf einem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Im Jahresverlauf wurde zumindest verbal in den USA das Ende der lockeren Geldpolitik angekündigt, jedoch nicht real vollzogen, wohingegen die Zinsen im Euro-Raum, wenn auch praktisch bedingt, nur noch wenig weiter nach unten gingen. So senkte die EZB den Leitzins im Juni 2014 auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nun nur noch 0,05 % vorzunehmen. Als weitere geldpolitische Maßnahme hat die EZB bereits in 2014, wenn auch begrenzt, Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant, in beträchtlichem Umfang in 2015 Staatsanleihen anzukaufen.

Für 2015 ist zu erwarten, dass die Europäische Zentralbank neben den klassischen Zinsinstrumenten auch weiterhin als „Lender of last Ressort“ auftreten wird und ihre Bilanz um etwa EUR 1.000 Mrd. ausweiten dürfte. Diese Geldpolitik hat unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter erheblich gesunken sind. So stieg der Bund-Future von etwas über 135 Punkten am 31.12.2013 auf rund 156 Punkte Ende 2014, was für die 10-jährigen Hypothekenbankzinsfestschreibungen ein Sinken von rund 1 % auf ein historisches Tief von 1,4 % zum Jahresende für eine Bestkondition bedeutet.

Daneben dürfte auch in 2015 einer der wichtigsten Motivationsfaktoren für eine Anlage in Immobilien sein, dass die Alternativen an risikoarm empfundenen rentierlichen Anlageformen aktiv nicht sehr groß erscheinen.

Familien, junge Paare, Investoren, Studenten und ältere Käuferschichten suchen gleichermaßen nach Immobilien im Konstanzer Stadtgebiet. Die Nähe zur Schweiz mit dem starken Franken zieht Kapitalanleger und Arbeitspendler auch aus dem Nachbarland an. Das Verhältnis von Eigennutzung zu Investoren liegt bei 40:60 %. Zu den wichtigsten Kriterien nachfrageentscheidender Faktoren gehören vor allem Zentrumsnähe, Infrastruktur und eine ruhige Lage. Der Nachfragedruck, ganz besonders im Niedrigpreissegment, ist ungebrochen hoch, die insgesamte Nachfrage nach Wohnraum hat im Berichtszeitraum erneut erheblich zugenommen.



Grafik mit freundlicher Genehmigung des Südkurier Konstanz

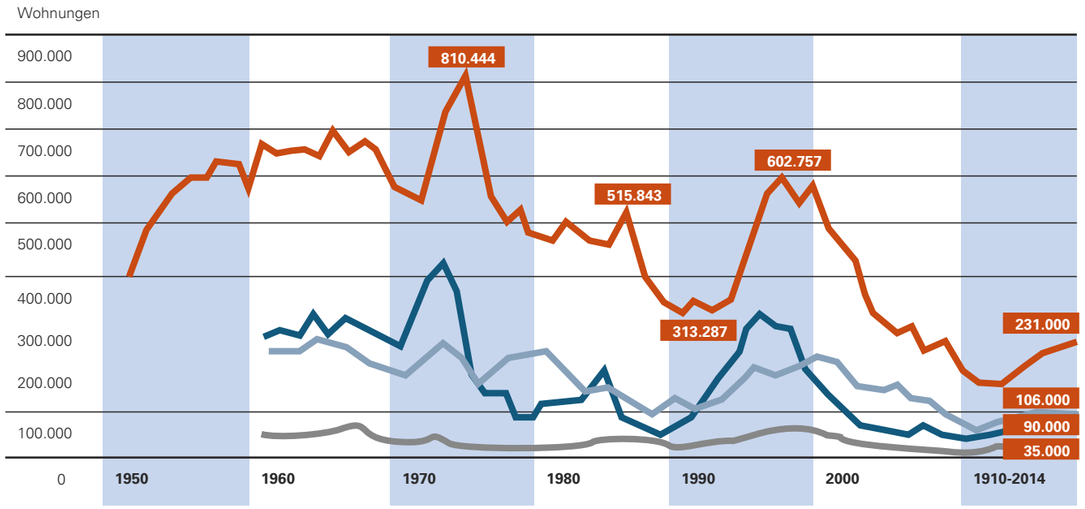
Das Haus Allmansdorfer Straße 37 wurde 1927 erbaut. Die obere Aufnahme stammt von 1937. Inzwischen wurde das Gebäude mehrfach modernisiert.

Tätigkeit unseres Unternehmens

Neben der Bautätigkeit ist das unangefochtene Kerngeschäft des Spar- und Bauvereins die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestands. Die zur Ergänzung dieses Kerngeschäfts in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen unserer Töchter, allen voran das Bauträgergeschäft und die WEG-Verwaltung, bilden heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle für unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Auch im Jahr 2014 war der Spar- und Bauverein mit Investitionen im zweistelligen Millionenbereich seinen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Investor.

Alle unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, eine bedarfsgerechte, energieeffiziente, zukunftsweisende und damit ständige wertsteigernde Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands zu erreichen.

Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland insgesamt
alle Baumaßnahmen 1950 – 2014 ab 1960 nach Gebäudeart



Wohnungen insgesamt
darunter Geschosswohnungsbau
Ein- und Zweifamilienhäuser
Maßnahmen in bestehenden Gebäuden

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik, Geschosswohnungsneubau bis 1990 nur früheres Bundesgebiet danach Gesamtdeutschland, 2014 eigene Schätzung

Neubauvorhaben/Großsanierung/Bestandserwerb

Neben einer Vielzahl von Einzelmodernisierungen und zahlreichen Instandhaltungsarbeiten konnten im Berichtsjahr das in unserer Tochtergesellschaft SBK Wohnbau GmbH in 2013 begonnene Neubauvorhaben mit 22 Wohneinheiten in Allensbach abgeschlossen sowie sämtliche geplanten Sanierungen durchgeführt werden.

Die Großsanierung in der Genossenschaft inkl. energetischer Ertüchtigung mit Anbau eines Aufzugs der Objekte Schobuliweg 9/11 und Gartenstraße 21 ist nahezu abgeschlossen. Die insgesamt 24 Wohnungen erhielten eine gemeinsame Heizzentrale mit Solarthermie und einen Vollwärmeschutz. In den Häusern wurde auch die komplette Elektrik erneuert, inklusive der Schaffung der Möglichkeit zum Anschluss an das Glasfasernetz. Die Grundrisse der Bestandswohnungen wurden durch Rückbau der Kamine und Versorgungsstränge im Rahmen der Strangsanierung sämtlicher Zu- und Abwasserleitungen optimiert. Ebenso wurden die Sanierung der Bäder und eine Erneuerung der Balkonanlage vorgenommen.

Schobuliweg/Gartenstraße, Aufnahme etwa aus dem Jahr 1971

Schobuliweg/Gartenstraße nach der Großsanierung (2014/2015); oben Innenhof mit Laubengängen und Aufzug (vor Fertigstellung der neuen Außenanlagen), unten Blick vom Schobuliweg mit neuen Balkonen und ausgebautem Dachgeschoss

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Spar- und Bauverein erhält und restauriert Sauerbruch-Bild

(19.02.15) In einer gemeinsamen Presseerklärung teilen der Spar- und Bauverein Konstanz und das städtische Baudezernat mit, dass ein Sgraffito von Hans Sauerbruch im Schobuliweg erhalten bleibt. Die Genossenschaft modernisiert schrittweise ihre Häuser. Die Wärmedämmung der Fassaden ist Teil dieser Modernisierung. Im Schobuliweg 9/11 bleibt der entsprechende Fassadenteil nicht nur erhalten. Die Genossenschaft lässt das Kunstwerk gemeinsam mit dem Sohn des Künstlers sogar noch restaurieren.

In Abstimmung mit dem Baudezernat erhält der Spar- und Bauverein das Fassadensgraffito. Es bleibt trotz der Sanierung des Hauses sichtbar. Da das Fassadenbild nach Rückfrage bei der Landesdenkmalpflege kein Kulturdenkmal darstellt, lag und liegt keine gesetzliche Verpflichtung zum Erhalt des Bildes vor. „Umso erfreulicher ist es, dass der Spar- und Bauverein sofort reagiert hat und die Kunst erhalten möchte", sagt Baubürgermeister Karl Langensteiner. Konstanz ist sehr geprägt von den Bildwerken Hans Sauerbruchs. Erfasst sind insgesamt 77 solcher Kunstwerke an und in Gebäuden der Stadt Konstanz. Die meisten Fassadensgraffiti befinden sich an Häusern der Altstadt und sind dadurch denkmalgeschützt. Auch einige Sgraffiti im Paradies stehen gemeinsam mit ihren Fassaden unter Denkmalschutz. Selbstverständlich trägt das Baudezernat und dabei insbesondere die städtische Denkmalpflege dafür Sorge, dass diese Kunstwerke dauerhaft erhalten bleiben. Durch das freiwillige Engagement des Spar- und Bauvereins bleibt nun auch ein nicht förmlich geschütztes Kunstwerk von Hans Sauerbruch sichtbar erhalten. Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft: „Wir sind stolz darauf, ein Kunstwerk dieses bedeutenden Konstanzer Malers an einem unserer Häuser zu besitzen. Sobald das Bild restauriert und das Gerüst abgebaut ist, werden wir es der Öffentlichkeit vorstellen."

Durch den Ausbau des Dachgeschosses in den Häusern Schobuliweg 9/11 entstehen 4 neue, moderne und lichtdurchflutete Wohnungen, welche per 1.4.2015 vermietet werden.

Für die Gewerbeeinheit sowie die Garagenanlage, die ihre technische Nutzungszeit überschritten haben, konnten wir in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsausschuss in bester Geschäftslage eine Baugenehmigung für einen Neubau eines architektonisch ansprechenden, modernen Bürogebäudes erwirken, mit dem wir im zweiten Quartal 2015 beginnen wollen. Die Gesamtinvestitionen 2014 in dieses Objekt betrugen TEUR 2.042.

Mit dem Kauf eines der letzten großen im Privatbesitz befindlichen Grundstücke konnten wir in unmittelbarer Nähe unserer Geschäftsstelle eine attraktive und strategisch sehr interessante Liegenschaft erwerben. die Feldstraße 6/8, im beliebten Stadtteil Paradies, mit über 2.500 m², bebaut mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit über 1.600 m² Wohn- und Gewerbefläche nebst 30 Stellplätzen. Das Objekt, welches wir komplett aus liquiden Mitteln erworben haben, ist vollumfänglich vermietet und erwirtschaftet eine auskömmliche Mietrendite. Im Zeitverlauf werden wir das Bestandsmanagement optimieren und eine mögliche Erweiterung der Wohn-/Nutzfläche durch Aufstockung des bestehenden Gebäudes statisch und baurechtlich überprüfen.

Feldstraße

„An der Linde“ im Sierenmoos: Die erste Geschäftsstelle der Genossenschaft bis zur Mitte der 60er-Jahre des letzten Jahrhunderts.

Modernisierung/Sanierung/Instandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen ist nach wie vor eine unserer zentralsten Aufgaben. Alle unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, um auch weiterhin zeitgemäße Standards und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit zu gewährleisten. Trotz der enormen Nachfrage in unserer Region, was die Vermietung unserer Wohnungen auch mit weniger Komfort möglich machen würde, sind wir der Ansicht, dass ohne die ständige Beobachtung und Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen die Gefahr bestünde, dass langfristig der Wert unserer Objekte abnehmen und die Nutzung für einen großen Teil der Bevölkerung unattraktiv werden könnte.

Demnach wollen wir auch weiterhin der von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserung des energetischen Standards – immer auf den Einzelfall bezogen – in Relation zu den erwarteten Einsparungen Rechnung tragen. Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr, neben dem im Rahmen der Großsanierung bereits beschriebenen Objekt Schobuliweg/Gartenstraße, eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen sowie die drei nachstehenden, weiteren größeren Modernisierungsmaßnahmen in Angriff genommen, welche planmäßig durchgeführt werden konnten.

Buhlenweg 31

Im Berichtszeitraum wurden die Investitionen in unser größtes Einzelobjekt, welche insgesamt seit dem Jahr 2011 über EUR 2,2 Mio. betragen, planmäßig durch die

Buhlenweg 31, oben im Bild die Baugrube von 1969

Die Griesegg- und Turnierstraße Anfang der 70er, die ersten 1898/99 vom Spar- und Bauverein gebauten Wohnhäuser (oben)

Turnierstr. 40 – 42 heute (unten)

Kernsanierung weiterer 20 Wohneinheiten fortgesetzt. Die baulichen Gegebenheiten stellten hohe technische Herausforderungen dar. Im gesamten Gebäudekomplex wurden die verbauten Asbestrohre mittels gesetzlich vorgeschriebener Arbeitsabläufe ausgebaut. Durch ein Spezialunternehmen wurden Schleusengänge in den Wohnungen zum gefahrlosen Arbeiten aufgebaut. Installationsschächte mussten hierfür abgebaut und nach anschließender Neuverlegung wieder in die ursprünglichen Grundrisse eingebaut werden. Die Investitionen 2014 in dieses Objekt betrugen TEUR 689.

Austraße 63/65

Im Berichtszeitraum erfolgte die planmäßige Fortführung des langfristig beschlossenen Sanierungsplans dieses Gewanns.

Die Investitionen 2014 in dieses Objekt betrugen TEUR 363.

Austraße 63-65

Ecke Markgrafen- und Tenbrinkstraße (Baujahr 1904) in den 1960gern nach einer Sanierung aufgrund eines Dachstuhlbrands und heute

Peter-Rosegger-Weg 29

Das Ende 2013 erworbene markante Objekt mit 47 Wohnungen verfügte bereits über einen technisch einwandfreien Vollwärmeschutz, welchen wir malerisch neu gestaltet haben. Die Investitionen 2014 in dieses Objekt betrugen TEUR 169.

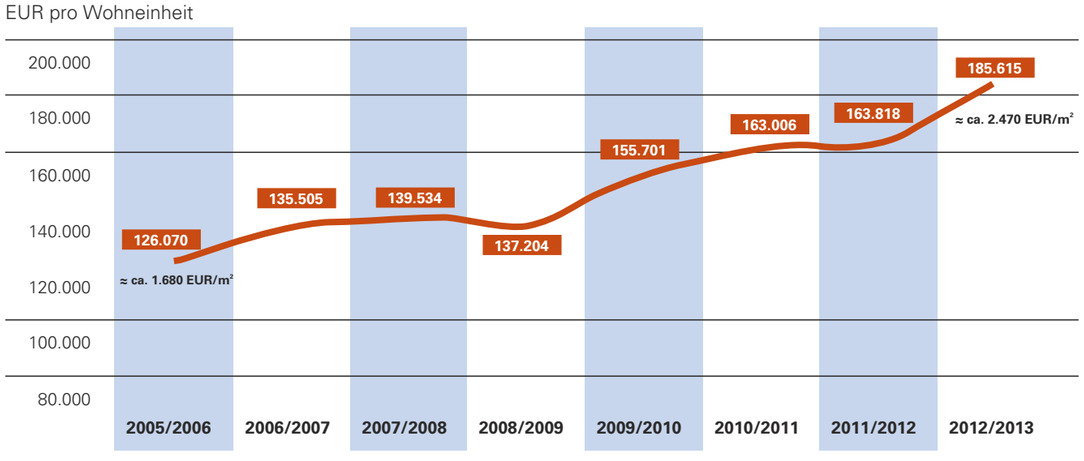
Peter-Rosegger-Weg

Neben den umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen hat die Genossenschaft für Wohnungseinzelmodernisierungen, Kleininstandhaltungen und Reparaturen planmäßig wiederum TEUR 1.108 aufgewandt. Weitere Schwerpunkte unseres Instandhaltungsprogramms im vergangenen Jahr waren die Grundleitungssanierung sowie die Durchführung der Dichtigkeitsprüfung unserer Gasleitungen für einen Großteil der Objekte. Insgesamt sind 650 Gasprüfungen bei 620 Wohneinheiten und 30 Heizzentralen durchgeführt worden. Schon Anfang des Jahres beauftragten wir, entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zum Brandschutz, die Installation von rund 4.500 Rauchmeldern in unseren Wohnungen. Leider sind aufgrund von Lieferengpässen die Arbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen. Wir waren hier gezwungen, juristische Schritte gegenüber unserem Auftragsnehmer, dessen Leistungsfähigkeit wir im Vorfeld durch umfangreiche Recherchen überprüft hatten, einzuleiten. Nach unseren Erkenntnissen handelt es sich jedoch nicht um ein Einzelproblem, sondern um ein generelles, strukturelles Kapazitätsproblem.

Wie schon in den Vorjahren konnten die frei werdenden Wohnungen umgehend wiedervermietet werden. Kurzfristige Leerstände entstanden im Einzelfall lediglich für die Dauer der notwendig durchzuführenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen.

Die für das Jahr 2014 beschlossenen moderaten Mieterhöhungen wurden turnusmäßig umgesetzt und stießen bei nahezu allen Mietern auf Verständnis. Weitere Erhöhungen sind in moderatem Umfang im Jahr 2015 geplant. Die insgesamt 88 Wohnungswechsel nach im Vorjahr 87 bestätigen erneut, dass unsere Fluktuation gering ist. Auch die Zahlungsmoral ist positiv. Nahezu 100 % unserer Mieter zahlen pünktlich die vereinbarte Miete.

Investitionen pro neu gebauter Wohneinheit bei den Unternehmen im GdW
Zweijahresperioden, ohne Qualitätsbereinigungen



Anstieg der Investitionen pro neu gebauter Wohneinheit 2006 bis 2013 um 47 %
(Inflation im selben Zeitraum 13 %)

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Beteiligungen

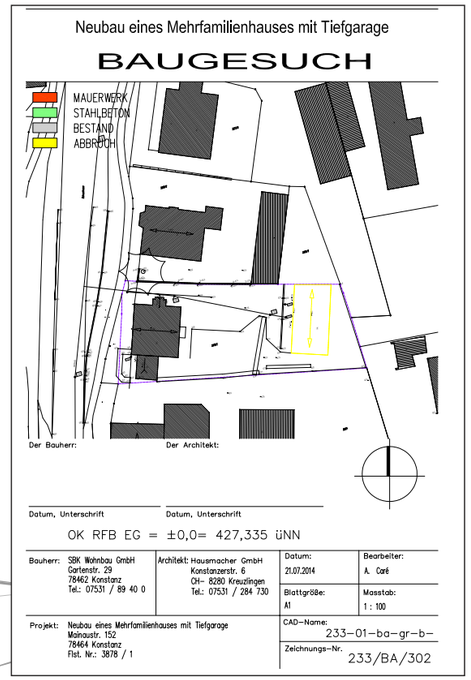
Der Spar- und Bauverein Konstanz hat zwei Tochtergesellschaften, die SBK Wohnbau GmbH und die Baugesellschaft SBK GmbH.

Neben der Vermietung unserer Geschäftsstelle an die Genossenschaft ist die SBK Wohnbau GmbH traditionell für das Bauträgergeschäft zuständig. Im Berichtszeitraum konnte der Neubau von 22 Eigentumswohnungen mit insgesamt 1.778 qm Wohnfläche Im Reihetal 3/3a in Allensbach abgeschlossen werden. Sämtliche Wohnungen wurden bestimmungsgemäß im Sommer 2014 an die jeweiligen Käufer übergeben. Durch diese Baumaßnahme konnte ein erheblich positiver Jahresüberschuss in dieser Gesellschaft erwirtschaftet werden.

„Mit dem Neubau und Verkauf von Eigentumswohnungen subventionieren wir die Unterhaltskosten und Mieten unserer Bestandswohnungen.“

Allensbach, Reihetal

Ende des Jahres 2014 ist es uns gelungen, für unser in der SBK Wohnbau GmbH neu geplantes 8-Familienhaus in Allmannsdorf eine Baugenehmigung für die Erstellung von insgesamt über 770 m² moderner Wohnfläche zuzüglich 11 TG-Stellplätzen zu erhalten. Mit dem Bau wollen wir Ende des 2. Quartals 2015 beginnen. Bereits heute sind alle Wohnungen mehrfach reserviert.



Allmannsdorf, Mainaustraße; Bild mit freundlicher Genehmigung des Architekturbüros Suppa, Konstanz.

Bei der Anfang 2013 erworbenen, unter Denkmalschutz stehenden Anlage St.-Gebhard-Platz/Zähringerplatz mit 27 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sind die Planungen für die denkmalrechtliche Sanierung konkretisiert und ausgearbeitet worden. Auch konnten mit nahezu allen Mietern, welche Abstellräume im Dachgeschoss hatten, entsprechende Vereinbarungen zur Räumung verhandelt werden, sodass der baurechtlich bereits genehmigte Ausbau des Dachgeschosses zu neuem Wohnraum von 10 Maisonette-Wohnungen mit insgesamt 900 m² im Laufe des Jahres 2015 voraussichtlich beginnen kann. Eine Gewerbeeinheit im wurde im Berichtszeitraum zu Wohnraum umgebaut.

Aufgrund des günstigen Zinsniveaus, unserer guten Ertragslage einhergehend mit steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten und der Aussicht auf eine angemessene Mietrendite haben wir uns entschlossen, diese einmalige denkmalgeschützte Anlage dauerhaft in unserem Bestand als Mietwohnungen zu behalten. Bereits im ersten Quartal 2014 konnten wir eine Vollvermietung und somit schon jetzt einen auskömmlichen Ertrag erreichen. Im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses werden wir in ansonsten voll bewohntem Zustand eine behutsame Sanierung und Renovierung im Rahmen des denkmalrechtlich Möglichen vornehmen. Angedacht sind der Anbau von Balkonen auf der Rückseite des Gebäudes, der Abriss der Garagen und die Neuordnung der Parkplätze, die Renovation der Fassade, Treppenhäuser und Kellerräumlichkeiten, Optimierungen der Heizungstechnik und der Elektrik sowie – jeweils bei Mieterwechsel – die Vornahme notwendiger Renovations- und Sanierungsarbeiten innerhalb der jeweiligen Wohnung.

Durch den Erhalt der Anlage im Verbundbestand können wir einen nicht unerheblichen Zuwachs von großen, bezahlbaren, stadtnahen und familiengerechten 3- und 4-Zimmer-Wohnungen für unser Unternehmen verbuchen, hierfür besteht erhebliche Nachfrage bei unseren Mitgliedern.

Die durch die Baugesellschaft SBK GmbH Ende 2012 in Radolfzell erworbenen 128 Einheiten, verteilt auf vier Gebäudekomplexe, wurden planmäßig bewirtschaftet und erneut durch behutsame Optimierung des Bestandsmanagements die Rendite

St.-Gebhard-Platz/Zähringerplatz

aus der Anlage weiter gesteigert. Im Berichtszeitraum wurden zwei der vier Gebäudekomplexe in das Anlagevermögen zum dauerhaften Verbleib in der Gesellschaft, die beiden übrigen Einheiten in das Umlaufvermögen zum späteren Verkauf einzelner, jeweils durch Mieterwille frei werdender Einheiten, eingestellt.

Für die Hegaustraße 18 erwirkten wir zu diesem Zweck eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie eine Teilungserklärung. Die Einzelgrundbücher werden aktuell angelegt. Zwei frei gewordene Wohnungen sind reserviert und werden Anfang 2015 notariell verkauft werden. Geplant ist, orientiert an den Gewinnanforderungen des Gesamtverbundes, weitere frei werdende Einheiten steuerlich optimiert in den nächsten Jahren, sowohl in der Hegaustraße 18 als auch im Objekt Seegarten, zu veräußern. Der Verkauf vermieteter Einheiten ist prinzipiell nicht vorgesehen.

„Das positive Wirtschaften in unseren Tochterfirmen ermöglicht es uns auch zukünftig, zeitgemäßen Wohnraum in guten Lagen preiswert anbieten zu können.“

In der Ende 2013 neu aufgenommenen Sparte „WEG- und Mietsonderverwaltung“ können wir eine positive Entwicklung verzeichnen.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen im Bereich des Immobilienvertriebs für Dritte, und um hier auch in Zukunft eine nachhaltig marktprägende Stellung in unserem Geschäftsgebiet einnehmen zu können, haben wir uns entschlossen, unsere Kompetenzen zu bündeln. Der Spar- und Bauverein Konstanz eG und die Volksbank eG Konstanz haben gemeinsam Anfang 2015 die „bi bodenseeimmo GmbH“ gegründet, welche ab Mitte 2015 ihre Geschäftstätigkeit in unserem neu erstellten Bürogebäude Schobuliweg/Gartenstraße aufnehmen wird.

Neben den beiden Tochtergesellschaften, an denen der Spar- und Bauverein zu 100 % beteiligt ist, sind wir mit drei weiteren Partnern an der BHS Städtebau Bodensee/Hegau mit 17 % beteiligt. Dieses Beteiligungsgeschäft wird auch im Jahr 2014 durch ein konsequent betriebenes Dienstleistungsgeschäft der Gesellschaft gute Ergebnisse ausweisen.

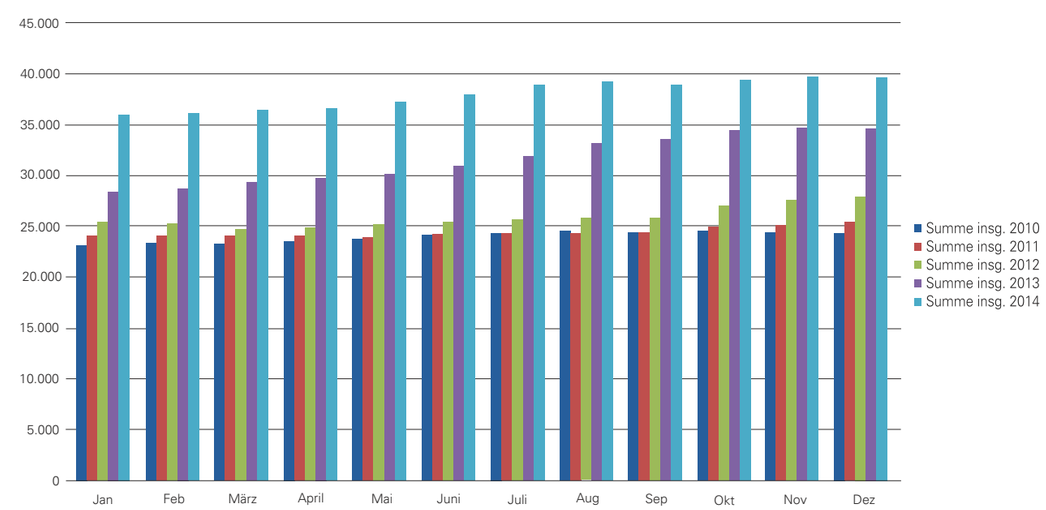
Die Aktivitäten in unseren Töchtern und unseren Beteiligungen ermöglichten uns erneut eine Ausschüttung in Höhe des steuerlich maximal sinnvollen Betrags von TEUR 350 an die Genossenschaft, um dort einerseits das Mietniveau so günstig wie möglich zu halten und andererseits die Sanierung unserer Bestandsimmobilien maßvoll weiterführen zu können.

Spareinrichtung

Im Bereich der Spareinrichtung können wir wieder auf eine weit überdurchschnittlich gute Entwicklung unserer Bestände zum Jahresende blicken. Unsere Mitglieder profitieren von den, trotz des insgesamt niedrigen Zinsniveaus, vergleichbar attraktiven, sicheren Konditionen. Die Genossenschaft wiederum erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein zweites Finanzierungsinstrument und sichert dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken. In Deutschland besitzen nur 48 Wohnungsbaugenossenschaften eine eigene Spareinrichtung. Die Gründe hierfür liegen in einem aufwendigen Genehmigungsverfahren und in den zunehmenden organisatorischen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen an den Betrieb einer solchen Einrichtung.

Durch das Vertrauen in unsere wirtschaftliche Kraft, die ganzheitliche und kompetente Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden, umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung wiederum sehr positiv. Nach einer Steigerung von 10 % bzw. 20 % in den Jahren 2012 und 2013 konnten wir unseren Bestand nochmals um 14 % auf über EUR 40 Mio. erhöhen – trotz der im Berichtszeitraum wieder notwendigen konsequent vorgenommenen Marktanpassungen in Form von moderaten Zinssenkungen. Ende 2014 verwalteten wir für unsere Mitglieder über 8.400 Sparkonten.

Entwicklung der Spareinlagen



Vermögens- und Finanzlage

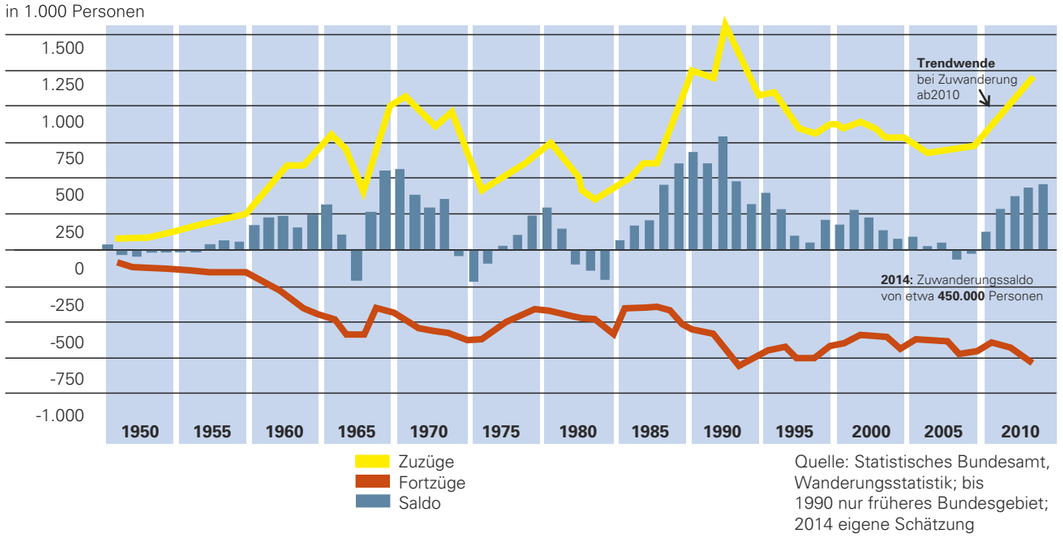
Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der Zugänge durch den Neuerwerb und die Neubau- und aktivierten Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 7,6 Mio. EUR, abzüglich der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 1,8 Mio. EUR. Die Investitionen in das Anlagevermögen erhöhten die Bilanzsumme auf 93,2 Mio. EUR.

Die Umsatzerlöse konnten planmäßig um 1,1 Mio. EUR, vorwiegend durch die neuen Objekte Peter-Rosegger-Weg, Feldstraße, Austraße Nord und Optimierungen im Bestandsmanagement, erheblich gesteigert werden. Die Ende 2013 vorhandenen erheblichen flüssigen Mittel wurden umgehend Anfang 2014 durch den beschriebenen Objektkauf verwendet. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Der Anstieg des Cashflows gegenüber dem Vorjahr um TEUR 288 auf TEUR 2.722 ist auf die höheren Umsatzerlöse und auf den positiv vereinnahmten Beteiligungsertrag zurückzuführen. Ein höherer Beteiligungsertrag sowie die durch Sondertilgungen geringeren Schuldzinsen führten zu einem höheren Jahresüberschuss als geplant (TEUR 197). Aufgrund der Sondertilgungen sanken auch die Dauerfinanzierungsmittel um rund 8 %.

Nach einer Verringerung der Eigenkapitalquote infolge der starken Erhöhung der Bilanzsumme auf 23,6 % im Vorjahr konnte diese trotz einer weiter gestiegenen Bilanzsumme wieder auf 24 % erhöht werden.

Wanderungsbewegung nach Deutschland
Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950-2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2014 eigene Schätzung

	2014		2013		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	87.129	93,4	81.273	90,6	5.856
Umlaufvermögen	6.127	6,6	8.397	9,4	-2.270
Gesamtvermögen	93.256	100,0	89.670	100,0	3.586
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	6.570	7,1	6.037	6,7	533
Rücklagen	15.563	16,7	14.865	16,6	698
Bilanzgewinn	237	0,2	217	0,2	20
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	954	1,0	914	1,0	40
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	27.027	29,0	29.451	32,9	-2.424
Spareinlagen	40.013	42,9	35.071	39,1	4.942
Sonstige, andere Verbindlichkeiten	2.892	3,1	3.115	3,5	-223
Gesamtkapital	**93.256**	**100,0**	**89.670**	**100,0**	**3.586**

Ertragslage

Die gute Ertragslage der Genossenschaft ist weiterhin nahezu ausschließlich von den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung und des Beteiligungsergebnisses geprägt. Die Umsatzsteigerung in Höhe von 11 % gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den gesteigerten Erlösen aus den bereits genannten Neubauten und Zukäufen von Wohn- und Geschäftsgebäuden und vereinnahmten Beteiligungserträgen. Für Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands wurden erneut erhebliche Mittel in Höhe von rund EUR 41,77 pro m² Wohnfläche, nach einer bereits sehr hohen Investitionstätigkeit von EUR 40,82 pro m² im Vorjahr, investiert. Die Ausschüttung von TEUR 350 unserer Beteiligungsgesellschaft trug ebenfalls auch zum positiven Ergebnis bei.

Durch unser erfolgreiches Wirtschaften konnten wir im Geschäftsjahr 2014 Schulden bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Kreditgebern inkl. der planmäßigen Tilgung in Höhe von EUR 3,0 Mio. zurückführen. Weiterhin haben wir die Beteiligung an der SBK Wohnbau GmbH zum Jahresende um EUR 1,5 Mio. aus liquiden Mittel erhöht, um dort ein variables Darlehen in analoger Höhe im ersten Quartal zurückzuführen.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilen wir als gut.

	2014	2013	Veränderungen
	T€	T€	T€
Leistungsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.209	1.508	+701
Wärmelieferung	81	47	+34
Kapitaldienst	244	466	-222
Summe der Deckungsbeträge	2.534	2.021	+513
Verwaltungsaufwand	-1.834	-1.611	+223
Betriebsergebnis	700	410	+290
Übrige Rechnung	226	456	-230
Jahresüberschuss	926	866	+60
Einstellung in Rücklagen	689	649	+40
Bilanzgewinn	**237**	**217**	**+20**

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital/Bilanzsumme)	24	23,6	26,7
Eigenkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss/Eigenkapital)	4,1	4,1	1,8
Gesamtkapitalrentabilität in % (Jahresüberschuss+Zinsaufwand/Eigenkapital)	2,6	2,7	2,3
Anlagendeckungsgrad in % (langfr. Finanzierungsmittel/Anlagevermögen)	98,9	101,9	99,8
Fluktuationsquote in % (Mieterwechsel/Anzahl Mieteinheiten)	6,1	6,0	8,0
Mietwert (Grundstücke m. Bauten/Sollmiete-Erlös-Schmälerung)	9,6	9,3	8,4
Zinsquote in % (Fremdkapitalzinsen+Erbbauzinsen/ Sollmiete-Erlös-Schmälerung)	21,7	22,2	22,8
EBITDA in T€ (Jahresüberschuss+Fremdkapitalzinsen+Steuern von Einkommen und Ertrag+Abschreibungen)	4.238,6	3.977,3	3.039,0

Unterschiede zu früheren Geschäftsberichten bei einzelnen Werten aus den Vorjahren erklären sich durch geänderte Berechnungsgrundlagen ab 2014.

Über Wege aus der Wohnraumnot

- Von Fehlern und Chancen auf dem Immobilienmarkt
- Lebhafte Diskussion auf dem SÜDKURIER-Podium

Haus für acht Familien: Der geplante Neubau in der Mainaustraße. 2014 flossen 8,6 Millionen in die Modernisierung von über 100 Wohnungen des Spar- und Bauvereins. BILD: ROCCO SUPPA

Südkurier 07.05.2014

Bauverein investiert 8,6 Millionen Euro

Vier Gebäudekomplexe mit über 100 Wohnungen wurden 2014 saniert und modernisiert. Dieses Jahr ist ein Neubau geplant

VON SANDRA PFANNER

Südkurier 14.02.2014

Ralph Buser liebt das Bauen. Der Vorstandsvorsitzende des Spar- und Bauvereins sagt, er habe sein Hobby zum Beruf gemacht. Im Kaffee Krone spricht er mit SÜDKURIER-Mitarbeiterin Claudia Rindt. BILD: SCHERER

„Ein Robin-Hood-System“

Auf einen Kaffee mit Ralph Buser. Er hat sein erstes Haus mit 26 Jahren gebaut – es war sein eigenes. Heute baut er als Vorstandsvorsitzender für den Spar- und Bauverein

Zur Person

Südkurier 28.04.2014

Nachtragsbericht

Außer dem Erwerb eines attraktiven Grundstücks mit ca. 1.042 m² Fläche, bebaut mit einem 6-Familienhaus mit 454 m² Wohnfläche sowie Ausbaureserven im Dach, fünf Garagen und zwei Parkplätzen, in zentraler Lage im Stadtteil Wollmatingen und der bereits erwähnten Beteiligung der Baugesellschaft SBK GmbH an der gemeinsam mit der Volksbank eG eingegangenen Immobilienvermittlungs-GmbH sind uns Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht bekannt. Das Objekt sowie die Beteiligung wurden Anfang 2015 gänzlich aus liquiden Mitteln bezahlt.

Chancen- und Risikobericht

Nachdem der Konstanzer Wohnimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren starke Preisanstiege erfahren hat, haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum unserer Einschätzung nach auf gleichbleibend hohem Niveau eingependelt. Gleiches gilt auch für die möglich zu erzielenden Mieteinnahmen. In dem für Anfang 2015 erwarteten neuen Konstanzer Mietspiegel gehen wir von einem weiter beträchtlich gestiegenen Mietniveau in allen Kategorien und Betrachtungsräumen aus. Unserer Einschätzung nach wird sich das Umfeld der geschäftlichen Betätigung unserer Genossenschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern. Bei den für Deutschland, speziell auch für unsere Region, vorherrschenden positiven Rahmenbedingungen sehen wir keine gravierenden Veränderungen in der Zahlungsmoral unserer Mieter.

In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist weiterhin eine steigende, aktuell nicht zu befriedigende Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem, zentral und ruhig gelegenem Wohnraum, festzustellen.

Um künftige Entwicklungen erkennen und auf diese angemessen reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches, permanent fortzuentwickelndes internes Überwachungssystem, welches u. a. die Bereiche Innenrevision, Controlling, Compliance, objektbezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtung und eine umfassende, fortlaufend aktualisierte 5-Jahres-Unter-nehmensplanung inkl. der Verbundebene beinhaltet. Auch nehmen wir weiterhin, wo nötig, Optimierungen der Ablauf- und Aufbauorganisation vor.

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen. Unsere Bonität ist nach wie vor durch unsere Kreditgeber im 1er-Rating bestätigt. Durch die insgesamt beschriebenen markttechnischen Entwicklungen gehen wir von einer weiteren Steigerung unserer bereits erheblich vorhandenen stillen Reserven in unseren Objekten aus.

Der Vorstand der Genossenschaft erwartet keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Neu aufgenommene Kredite fanden fast ausschließlich im Bereich öffentlich geförderter Mittel statt. Spitzen wurden aus

Sie haben Grund zur Freude: Joachim Reckziegel (links) und Ralph Buser, Vorstände des Spar- und Bauvereins Konstanz, ziehen eine überaus positive Bilanz. BILD: AURELIA SCHERRER

Rundum-Angebot ist beliebt

- Spar- und Bauverein Konstanz zieht positive Bilanz
- Genossenschaft hat 50 neue Mitglieder pro Monat

VON AURELIA SCHERRER

Konstanz – Ein bewegtes und überaus erfolgreiches Jahr hat der Spar- und Bauverein Konstanz (SBK) hinter sich. Vor allem große Bauprojekte, wie beispielsweise die Fertigstellung neuer Wohnhäuser mit Gewerbeflächen in der Austraße, der Zukauf diverser Wohnanlagen und ein millionenschweres Investitionsprogramm beschäftigten das Team rund um die Vorstände Ralph Buser und Joachim Reckziegel. Beide sind mehr als zufrieden mit der Bilanz 2013, stellen aber fest, dass jetzt die Zeit der Konsolidierung angebrochen sei.

38 Millionen Euro Spareinlagen

Stolz ist Ralph Buser auf die erheblich angestiegene Verbundbilanzsumme in Höhe von 125,2 Millionen Euro, einen Umsatz von über 10 Millionen Euro und die 1600 eigenen Wohnungen sowie 32 Gewerbeeinheiten, welche der SBK preisgünstig vermietet. „Damit zählen wir zu den größeren Genossenschaften", so der Vorstandsvorsitzende, der anfügt: „Außerdem sind wir eine von lediglich 48 Genossenschaften bundesweit mit einer Banklizenz."

Aktuell verfüge der SBK über 38 Millionen Euro Spareinlagen und 1700 Sparer, die nicht gleichzeitig auch Mieter sein müssen. Der Grund, warum die Sparmöglichkeit großen Zulauf hat, sieht Ralph Buser in der Tatsache begründet, dass der SBK keine Spekulationsgeschäfte betreibe, sondern lediglich in eigene Immobilien investiere. „Die sicherste Geldanlage hat vier Wände und ein Dach", so Buser. Und: „Bei uns gibt es ein bisschen mehr Zinsen."

Joachim Reckziegel untermauert:

„Wir nehmen kau
Wir wandeln das
langlebige, bestä
So erwarb der SB
Vorratsgrundstüc
Mainaustraße. Hi
ben dem bestehe
großzügigen Res
milienhaus zu b
verkaufen. „Derl
umgänglich, um
Genossenschaft
modernen Wohn
nen", so Buser.

Auch ein Areal
de als Vorratsgru
handelt sich um e
in Privatbesitz
menhängenden
„Mittelfristig we
überplanen, aber
meint Ralph B
schönsten in den
gekauften Objek
Häuserzeile am
genannten Sch
1940er Jahren, w
sitz der SBK ist.
Ausbau der Dach
nette-Wohnunge
ten Jahren realisi

„Sollten uns in
weitere Objekte
würden wir ger
weiter ausbauen,

Der Verein

Der Spar- und Bauverein (SBK) ist eine Konstanzer Baugenossenschaft mit Spareinrichtung, die aktuell über 7200 Mitglieder zählt. Gemeinsam mit den für das Dienstleistungs- und Bauträgergeschäft zuständigen Tochtergesellschaften – der SBK Wohnbau GmbH und der SBK Baugesellschaft GmbH – konnte die Genossenschaft das Jahr 2013 mit einer Gesamt-Bilanzsumme von rund 125,2 Millionen Euro abschließen. Die Umsatzsteigerung beläuft sich auf 10,4 Millionen Euro; der Jahresüberschuss stieg auf über 0,85 Millionen Euro. Alles in allem vermietet der SBK rund 1600 eigene Wohnungen sowie 32 Gewerbeeinheiten mit knapp 125 000 Quadratmetern. Im vergangenen Jahr investierte der SBK rund fünf Millionen Euro in die Renovierung, Sanierung und Instandhaltung seiner Objekte. (as)

Weitere Informationen im Internet: **www.sbkeg.de**

Südkurier 09.05.2014

NEUE WOHNUNGEN IN DER AUSTRASSE

Quartier Austraße wurde zum Vorzeigemodell

Der SBK

Südkurier 19.08.2014

Liquidität bzw. günstig bei verschiedenen Anbietern aufgrund der vorherrschenden Niedrigzinsphase langfristig eingedeckt. Auslaufende Kredite mit Zinsfestschreibung sind somit teilweise erheblich günstiger für unser Unternehmen geworden.

Für unsere Neubauten sowie energetisch/altersgerechte Sanierungen wurden KfW- und L-Bank-Mittel eingesetzt. Wir beobachten das Zinsänderungsrisiko, insbesondere auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unserer Spareinrichtung sowie die vorhandenen, diversen langfristigen Bankkredite mit unterschiedlichen Laufzeitenbändern, in regelmäßigen Abständen und betreiben dadurch ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement.

Die zu erwartenden Ergebnisse der einzelnen Unternehmen wie auch der gesamten Verbundebene werden realistisch geplant und jeweils im Rahmen einer 5-Jahres-Planung sowohl einzeln als auch gesamtheitlich fortgeschrieben. Die dargelegten Rahmenbedingungen, unsere daraufhin abgestellten aufbau- und ablauforganisatorischen Regelungen, die getroffenen strategischen und operativen Entscheidungen sowie die Grundlage unseres Unternehmens im Gesamten stellen weiterhin eine gute Basis dar, um die satzungsgemäßen Aufgaben unserer Genossenschaft erfüllen zu können.

Aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträge mit festen Zahlungskonditionen bzw. der durchschnittlich längeren Laufzeiten der Darlehensverträge und Spareinlagen mit festen Zahlungsterminen existieren keine Risiken aus Zahlungsstromschwankungen.

Die Genossenschaft konnte den Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit nachkommen. Eingeräumte Skonti-Zahlungen wurden konsequent genutzt.

Zasiusstraße

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Prognosebericht

Der Aufsichtsrat hat sich wiederum im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung ausführlich über das vergangene Jahr der eG sowie sämtlicher Verbundunternehmen berichten lassen und dann gemeinschaftlich mit dem Vorstand den Investitionsplan und, daraus resultierend, den Finanz- und Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 genehmigt. Auch wurden sämtliche uns zu diesem Zeitpunkt bekannten städtischen als auch privaten Bebauungsmöglichkeiten diskutiert und für unser Unternehmen priorisiert. Gleiches gilt für die Chancen und Risiken des „Städtischen Bündnisses für Wohnen", welchem wir ebenfalls beigetreten sind. Auch wurden sämtliche uns bekannten sonstigen wohnungswirtschaftlich relevanten Informationen von uns gewürdigt und in die strategischen Überlegungen miteinbezogen.

Mit dem erheblich gestiegenen Jahresüberschuss, mit dem wir die Rücklagen weiter stärken und das Eigenkapital erhöhen wollen, wird der Genossenschaft auch weiterhin die Möglichkeit eines starken betriebswirtschaftlichen Wachstums eröffnet. Die in der Vergangenheit erworbenen, allesamt positiven Objekte sowie die stetige Nachfrage und Preissteigerung am Konstanzer Wohnungsmarkt bestärken uns, auch nach Abschluss der bereits begonnenen Mietwohnungs- und Bauträgermaßnahmen, weiterhin aktiv neue zu planen und umzusetzen.

Wo notwendig, werden wir die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes weiter fortsetzen, wobei wir wiederum verstärkt unseren Fokus auf die Wohnungseinzelmodernisierung – in Abwägung des Zeitraums, bis eine generelle Sanierung des jeweiligen Hauses geplant ist – richten.

Auch für das Jahr 2015 planen wir den gestiegenen Umsatzerlösen angepasste, umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch eine weitere strategische Stärkung unseres Eigenkapitals. Sämtliche unternehmerische Risiken, Zinsänderungsrisiken oder politische Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich in unserer Region weiterhin positiv auswirken. Wir gehen von daher auch für das Jahr 2015 insgesamt von einer weiterhin sehr erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Dank

Gerade in Zeiten, in denen sich Aufgaben und Strukturen wandeln und neue Herausforderungen Antworten fordern, sind Loyalität, Engagement, neue Wege und gute Ideen unerlässlich. Daher gilt unser besonderer Dank an erster Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Vorstand dankt den Damen und Herren des Aufsichtsrats für die äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit, die Beratung und partnerschaftliche Begleitung bei unserer täglichen Arbeit. Ohne die Mitglieder und diejenigen, die die Interessen des Spar- und Bauvereins Konstanz eG wirksam nach außen unterstützen und vertreten, hätten wir unsere Ziele nicht erreichen können. Auch hierfür ganz herzlichen Dank.

Konstanz, 2.3.2015

Der Vorstand:

Ralph Buser Josef-Joachim Reckziegel

Das Team der Genossenschaft

Lagebericht des Spar- und Bauvereins Konstanz eG

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat des SBK eG hat im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2014 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 09. bis 20.03.2015 geprüft. Prüfungsgegenstand waren neben dem Jahresabschluss der Lagebericht 2014, die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Prüfung der Spareinrichtung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages wurden gemäß § 53 GenG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Führung der Mitgliederliste geprüft. Die Prüfung wurde nach einem risikoorientierten Prüfungsansatz durchgeführt.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, der aus der Buchführung entwickelt wurde und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zutreffend widerspiegelt.

Empfehlungen für Optimierungen wurden nicht gegeben. Der SBK hat nachhaltig und überdurchschnittlich im Verhältnis zu Vergleichsunternehmen modernisiert und den Bestand seiner Objekte in Schuss gehalten. Dem SBK eG wird durch die Prüfer eine sehr gute Prüfung bescheinigt und der uneingeschränkte Prüfungsvermerk erteilt.

Die Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Das Sparvolumen ist im Vorjahresvergleich um rd. Euro 4,941 Millionen überdurchschnittlich gestiegen und hat zwischenzeitlich eine Summe von ca. Euro 40,0 Millionen.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2014, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat, nach der Abschlussbesprechung am 19.03.2014, zu.

Eine zentrale Aufgabe unserer Genossenschaft war auch im vergangenen Jahr die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Neben der nahezu abgeschlossenen Großsanierung des Objektes Schobuliweg/Gartenstraße wurden eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen sowie drei größere Modernisierungsmaßnahmen in Angriff genommen.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft in unmittelbarer Nähe zur Feldstraße das Objekt Feldstraße 6, 8 mit über 1.600 m² Wohn- und Gewerbefläche erworben.

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um 12 % (Euro 1,1 Mio.) – vorwiegend durch die im Vorjahr neu erworbenen bzw. fertiggestellten Objekte Peter-Rosegger-Weg und Austraße Süd sowie das im Berichtsjahr erworbene und oben erwähnte Objekt Feldstraße 6, 8 – gesteigert werden. Für Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden etwa Euro 40,00 pro m² Wohnfläche investiert.

Schulden bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Kreditgebern wurden i. H. v. Euro 3,0 Millionen zurückgeführt; weiter wurde die Beteiligung an der SBK Wohnbau GmbH um Euro 1,5 Millionen aus liquiden Mitteln erhöht, um dort ein variables Darlehen in gleicher Höhe zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote konnte trotz einer weiter gestiegenen Bilanzsumme wieder auf 24 % erhöht werden. Im Gesamtverbund konnten die Umsatzerlöse auf rd. Euro 17,8 Millionen, der Jahresüberschuss vor Steuern auf rd. Euro 1,8 Millionen und die Verbundbilanzsumme ohne Konsolidierungseffekte auf rd. Euro 125 Millionen gesteigert werden.

Vorstand, Aufsichtsrat und die Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter haben auch 2014 ihre Verpflichtungen ordnungsgemäß und erfolgreich zum Wohle der Genossenschaft erfüllt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihre überaus engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Der Jahresüberschuss 2014 i. H. v. Euro 925.790,79 erlaubt wiederum eine Dotierung sowohl der gesetzlichen wie der freien Rücklage in ausreichender Höhe. Der Bilanzgewinn gestattet die Ausschüttung einer 4%igen Dividende.

Wir empfehlen deshalb der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, dem Vorschlag des Vorstandes zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 92.579,94 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 596.679,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 236.531,85) an die Mitglieder auszuschütten.

Konstanz, im April 2015

Claus-Dieter Hirt

Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		126.050,54	120.899,39
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.702.262,14		73.116.281,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.830.568,21		0,00
Grundstücke ohne Bauten	126.619,07		126.619,07
Bauten auf fremden Grundstücken	259.335,16		262.705,74
Technische Anlagen	1.086.827,36		1.188.631,58
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.356,56		268.227,60
Bauvorbereitungskosten	0,00		16.957,27
Geleistete Anzahlungen	86.011,41		0,00
		79.330.979,91	74.979.422,63
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.585.000,00		6.085.000,00
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00		2.500,00
		7.672.500,00	6.172.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**87.129.530,45**	**81.272.822,02**
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.883.426,92		1.910.930,61
Andere Vorräte	86.723,59		105.742,73
		1.970.150,51	2.016.673,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.384,55		24.329,90
Sonstige Vermögensgegenstände	302.431,62		166.497,61
		330.816,17	190.827,51
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		3.825.858,14	6.189.654,81
Bilanzsumme		**93.256.355,27**	**89.669.977,68**

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.800,00		119.100,00
der verbleibenden Mitglieder	6.460.538,50		5.913.296,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.000,00		5.100,00
		6.570.338,50	6.037.496,13
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.461,50 (€ 1.203,87)			
Kapitalrücklage		76.264,80	68.304,80
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.807.385,64		2.714.805,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 92.579,94 (€ 86.600,54)			
Bauerneuerungsrücklage	2.121.861,31		2.121.861,31
Andere Ergebnisrücklagen	10.557.198,00		9.960.519,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 596.679,00 (€ 562.132,00)			
		15.486.444,95	14.797.186,01
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	925.790,79		865.997,87
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	689.258,94	236.531,85	648.732,54
Eigenkapital insgesamt		22.369.580,10	21.120.252,27
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	757.283,00		708.522,00
Sonstige Rückstellungen	196.941,00		205.014,00
		954.224,00	913.536,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.611.099,49		22.382.614,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.415.487,84		7.067.631,25
Spareinlagen	40.012.831,61		35.071.070,79
Erhaltene Anzahlungen	2.060.216,02		1.841.243,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	292.949,86		801.607,39
Sonstige Verbindlichkeiten	507.113,38		440.314,14
davon aus Steuern: € 74.009,98 (€ 67.659,54)		69.899.698,20	67.604.481,71
Rechnungsabgrenzungsposten		32.852,97	31.707,70
Bilanzsumme		**93.256.355,27**	**89.669.977,68**

Vorjahreswerte in Klammern

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.12.2014

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.977.118,04		8.901.746,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	190.774,75	10.167.892,79	165.419,16
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-27.503,69	308.225,69
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.450,00	1.050,00
Sonstige betriebliche Erträge		268.933,86	475.453,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.488.723,08	4.650.003,25
Rohergebnis		**5.923.049,88**	**5.201.891,45**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.028.568,33		858.137,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	217.467,71	1.246.036,04	186.575,12
davon für Altersversorgung € 22.606,89 (€ 27.995,28)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.762.850,72	1.588.459,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		541.251,97	494.650,21
Erträge aus Beteiligungen	350.000,00		551.000,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	100,00		100,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.281,78	373.381,78	34.523,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.572.907,46	1.556.995,63
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.173.385,47	1.102.696,96
Steuern vom Einkommen und Ertrag		15,82	15,82
Sonstige Steuern		247.578,86	236.683,27
Jahresüberschuss		925.790,79	865.997,87
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		689.258,94	648.732,54
Bilanzgewinn		**236.531,85**	**217.265,33**

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgt auf der Basis einer Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Zugänge betreffen Fremdkosten und Eigenleistungen (Architektenleistungen).

Die planmäßigen Abschreibungen bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, sowie Geschäfts- und anderen Bauten, wurden nach der Restnutzungsdauermethode vorgenommen. Dabei wurde eine Gesamtnutzungsdauer von i. d. R. maximal 80 Jahren zugrunde gelegt. Für Erwerbe, Neubaumaßnahmen ab Baujahr 2007 und Geschäfts- und andere Bauten wurde die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre für Gebäude und 10 Jahre für Außenanlagen festgelegt. Bei einer in 2010 erworbenen Neubauwohnung und beim Neubau Maria-Ellenrieder-Str. 26 erfolgte eine Abschreibung von 5 %, die Restnutzungsdauer wurde auf 50 Jahre festgelegt. Beim Objekt Wallgutstr. 19/21 wurde nach umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen die Restnutzungsdauer um 20 Jahre erhöht. Die bei Abschluss von Erbbaurechtsverträgen angefallenen Aufwendungen werden auf die Laufzeit (50 und 75 Jahre) mit linear 2 % abgeschrieben.

Bauten auf fremden Grundstücken wurden mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung und andere Anlagen wurden linear zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Die in 2014 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis € 410,00 wurden sofort abgeschrieben und sind im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Technische Anlagen wurden mit einer Nutzungsdauer zwischen 14 und 20 Jahren abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten bewertet.

Bestände an Heizmaterial sind nach der FIFO-Methode bewertet. Die Bewertung

der unfertigen Leistungen erfolgt zu Fremdkosten und Eigenleistungen.

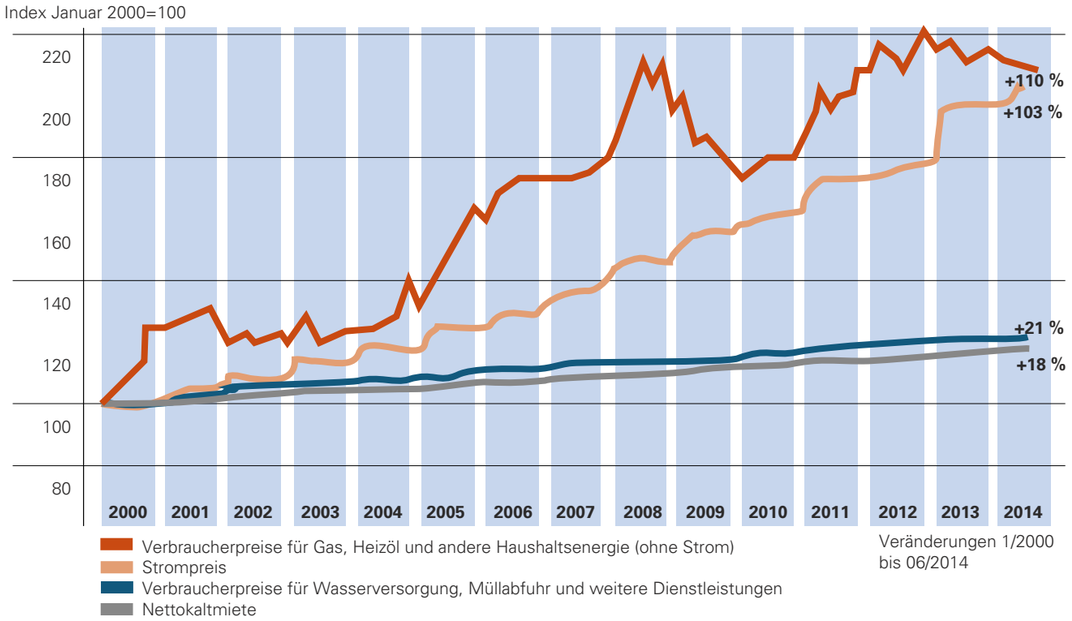
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,62 % (Stand am Monatsende Oktober 2014, Restlaufzeit 15 Jahre, Vorjahr November 2013 4,89 %). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1 %, Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick
Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7 Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 06/2014, Basis VPI nach Revision 2013

Oben: Die Gartenstadt im Sierenmoos,die noch heute als vorbildlich anerkannt wird, kurz nach der Fertigstellung der Kernanlage 1928. Sie entstand mitten in der Hochphase der Inflation durch viel Muskelhypothek zahlreicher Genossenschaftler.

Unten: Die inzwischen größtenteils unter Denkmalschutz stehende, in die neuzeitliche Bebauung eingebettete, komplett erhaltene Anlage im April 2015

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
I. Bilanz
Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwerte am 31.12.14	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	173.176,02	39.897,54	0,00	0,00	87.023,02	126.050,54	34.746,39
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.719.180,33	3.099.524,14	2.320,69	1.168,73	24.115.290,37	74.702.262,14	1.513.236,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	2.863.139,91	0,00	0,00	32.571,70	2.830.568,21	32.571,70
Grundstücke ohne Bauten	126.619,07	0,00	0,00	0,00	0,00	126.619,07	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	320.464,88	15.153,36	0,00	0,00	76.283,08	259.335,16	18.523,49
Technische Anlagen	2.019.658,54	0,00	0,00	0,00	932.831,18	1.086.827,36	101.804,22
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	651.934,46	33.107,95	16.913,51	0,00	428.772,34	239.356,56	61.967,99
Geleistete Anzahlungen	0,00	86.011,41	0,00	0,00	0,00	86.011,41	0,00
	98.854.814,55	**6.096.936,77**	**35.022,74**	**0,00**	**25.585.748,67**	**79.330.979,91**	**1.728.104,33**
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.085.000,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	7.585.000,00	0,00
Beteiligungen	85.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00
	6.172.500,00	**1.500.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.672.500,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**105.200.490,57**	**7.636.834,31**	**35.022,74**	**0,00**	**25.672.771,69**	**87.129.530,45**	**1.762.850,72**

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten in Euro	**Insgesamt**	**Davon mit einer Restlaufzeit**				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.611.099,49	1.093.228,45 (1.347.106,39)	7.482.946,80	12.034.924,24	20.611.099,49	GPR
Verbindlichkeitet gegenüber anderen Kreditgebern	6.415.487,84	120.053,72 (144.097,52)	403.773,61	5.891.660,51	6.415.487,84	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.060.216,02	2.060.216,02 (1.841.243,65)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	292.949,86	292.949,86 (801.607,39)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	507.113,38	507.113,38 (440.314,14)	0,00	0,00	0,00	
() = Vorjahreszahlen GPR = Grundpfandrechte	**29.886.866,59**	**4.073.561,43** (4.574.369,09)	**7.886.720,41**	**17.926.584,75**	**27.026.587,33**	**GPR**

Sonstige Rückstellungen wurden für Kosten der Hausbewirtschaftung, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Archivierungs- und sonstige Verwaltungskosten gebildet.

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins eG

Die Spareinlagen gliedern sich in:

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
von 3 Monaten	von 12 Monaten	von 24 Monaten	von 48 Monaten
€	€	€	€
8.811.925,47	196.957,67	60.964,27	571.215,07
(6.694.547,70)	(196.761,86)	(57.798,30)	(265.964,64)

Sparurkunde/-zertifikat	Wachstumssparen	Bonussparen	Flexi-Sparen
€	€	€	€
10.600.570,10	17.456.709,40	1.176.907,19	1.137.582,44
(9.379.991,14)	(16.824.786,66)	(721.529,67)	(929.690,82)

() Vorjahreszahlen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlageverkäufen € 178.574,38 (Vorjahr € 331.193,49)

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich ein Zinsaufwand von € 64.590,87 (Vorjahr € 48.961,95) sowie ein Zinsertrag von € 336,00 (Vorjahr € 373,50).

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

1. SBK Wohnbau GmbH in Konstanz zu 100 %
   Eigenkapital T€ 2.340, Jahresfehlbetrag 2013 T€ 26

2. Baugesellschaft SBK GmbH in Konstanz zu 100 %
   Eigenkapital T€ 4.543, Jahresüberschuss 2013 T€ 105

3. BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH zu 17 %
   Eigenkapital T€ 8.071

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) für Verbindlichkeiten der SBK Wohnbau GmbH in Höhe von T€ 1.340 (Vorjahr T€ 1.620).

Der nach dem Statut des Sicherungsfonds zur Sicherung der Spareinlagen übernommene Garantiebetrag beläuft sich Ende 2014 auf € 188.904,24.

Die Risiken einer Inanspruchnahme der nach § 251 HGB i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB ausgewiesenen Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse werden als gering eingestuft.

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 846 für noch zu erwartende Baukosten sowie T€ 3.000 für noch nicht valutierte Darlehen.

Mit notariellem Vertrag vom 08.10.2014 wurde ein bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von € 945.000,00 erworben. Der Eigentumsübergang erfolgt in 2015.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	12	4
Technische Mitarbeiter/-innen	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	-	7
Summe	14	13

Außerdem wird ein Auszubildender beschäftigt.

Mitgliederbewegung:

	Anfang 2014	Zugang 2014	Abgang 2014
	7.151	597	152
Ende 2014	**7.596**		

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 547.242,37.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

Jahresabschluss des Spar- und Bauvereins eG

Mitglieder des Vorstands:

Ralph Buser,	Dipl.-Betriebswirt (BA)	Vorsitzender
Josef Joachim Reckziegel	Betriebswirt	

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Claus-Dieter Hirt	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	Vorsitzender
Klaus Ruschmann	Gesamtschullehrer	stellv. Vorsitzender
Karlheinz Alter	Finanzbeamter	
Sabine Geistler	Rechtsanwältin	
Erich Martin	Verlagskaufmann	
Peter Sautter	Dipl.-Ing. (FH)	
Dr. Marc-Peter Schambach	Dipl.-Physiker, Informatiker	
Marion Vogel	Lektorin	

Konstanz, 25. Februar 2015

Der Vorstand:

R. Buser J. Reckziegel

Gewinnverwendungsvorschlag:

Für das Jahr 2014 ist ein Bilanzgewinn von € 236.531,85 auszuweisen.
Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung von vier Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen.

Wallgutstraße 19 – 21. Aufnahme oben mit einem Dachgarten etwa 1960, unten heutiger Zustand mit ausgebautem Dachgeschoss

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Spar- und Bauverein Konstanz eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 20. März 2015

vbw
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.	gez.
Vogel	Schwärzle
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Hauptbahnhof Konstanz

Konzept und Layout: www.tenncom.de
Gedruckt auf ARCTIC VOLUME HIGHWHITE
Fotos: Peter Allgaier, www.bodenseebilder.de
Achim Mende, www.best-of-bodensee.de
Rene Lamb, www.rene-lamb.de

Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstraße 29
78462 Konstanz

Telefon: 07531 / 89 40 - 0
Fax: 07531 / 89 40 - 902
E-Mail: info@sbkeg.de

www.sbkeg.de